



Einzigartig gelegener Campingplatz im Naturschutzgebiet zu verkaufen!

LÅNGASJÖNÄS CAMPING & FERIENDORF



Südliches Feriendorf mit 24 Ferienhäusern

EINLEITUNG

Nach 16 wunderbaren Jahren als Eigentümer unseres Campingplatzes und Feriendorfes ist es an der Zeit, die Verantwortung an einen neuen Eigentümer zu übergeben. Alter und Gesundheit haben uns zu dieser Entscheidung bewogen.

Unser Campingplatz ist ein erfolgreiches, rentables und gut besuchtes Unternehmen, das bei schwedischen, niederländischen, deutschen und dänischen Gästen sehr beliebt ist. Er liegt strategisch günstig in Südschweden, nur etwa 1,5 Stunden von Malmö entfernt, inmitten einer einzigartigen Naturlandschaft am Långasjönäs-See.

Als neuer Eigentümer übernehmen Sie einen professionell und modern geführten Campingplatz, auf dem die Abläufe gut organisiert sind. Sie investieren in ein etabliertes Unternehmen mit einer soliden Grundlage und guten Einkommensmöglichkeiten. Zu den wertvollsten Ressourcen, die Ihnen dabei zur Verfügung stehen, gehören unsere Mitarbeiter.



Unsere drei fest angestellten Vollzeitkräfte können den Betrieb dank ihrer Erfahrung und ihrer umfassenden Unternehmenskenntnisse selbstständig führen: unser Platzleiter Karel (er spricht Schwedisch, Englisch und Niederländisch), unsere Reinigungskraft Louise (auch in der Rezeption tätig) und unser Hausmeister Krister. Selbstverständlich entscheiden Sie als neuer Eigentümer über die weitere Ausrichtung des Unternehmens. Es ist jedoch beruhigend zu wissen, dass der Betrieb auf einem soliden Fundament aus qualifizierten und motivierten Mitarbeitern steht.

Auch technisch ist unser Campingplatz sehr fortschrittlich. Bei Professionalisierung und Digitalisierung sind wir vielen anderen Campingplätzen voraus: mit einem modernen, zuverlässigen Buchungssystem, verschiedenen Channel-Managern für Onlinebuchungen und unserer eigenen Långasjönäs-App. Über diese können Gäste frische Brötchen oder Pizza bestellen und bezahlen, Boote und Kanus buchen sowie aktuelle Informationen erhalten.

In unserem Unternehmen legen wir großen Wert auf guten Gästeservice, eine professionelle und gut organisierte Betriebsführung sowie gut geschulte und motivierte Mitarbeiter. Technische Lösungen helfen uns dabei, Zeit, Geld und Energie zu sparen. Für einen neuen Eigentümer bestehen zahlreiche Möglichkeiten, den Betrieb weiter auszubauen und zu entwickeln. So sieht der Bebauungsplan beispielsweise Flächen für zusätzliche Ferienhäuser vor. Weitere Informationen dazu finden Sie im Folgenden.

3-STERNE-UNTERKUNFT IN 5-STERNE-NATUR

Långasjönäs Camping & Feriendorf liegt in einem wunderschönen Naturschutzgebiet in der südschwedischen Region Blekinge. Wegen ihrer vielfältigen Flora und Fauna wird diese Region auch „Schwedens Garten“ genannt. Deshalb beschreiben wir unseren besonderen Standort in unserer Werbung als „3-Sterne-Unterkunft in 5-Sterne-Natur“. Zwar trifft die Einstufung mit drei Sternen auf die meisten unserer Ferienhäuser zu, doch wir vermieten auch Häuser mit Vier- und Fünf-Sterne-Standard. Durch die Renovierungen der privaten Eigentümer nimmt die Zahl dieser hochwertigeren Häuser jedes Jahr zu.

Unser Campingplatz zeichnet sich durch außergewöhnliche Schönheit und Ruhe aus. Er liegt an einem malerischen See mit einem kinderfreundlichen Badestrand. Das Wasser ist besonders sauber und klar; der See dient zugleich der Trinkwasserversorgung der gesamten Umgebung. Im Sommer gehört er außerdem zu den angenehm warmen Badeseen. Über eine spezielle App können Gäste sogar die aktuelle Wassertemperatur abrufen. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website:

<https://langasjonas.com/de/>



Badestrand

Vor einigen Jahren haben wir außerdem ein Video produziert, das auf unserer Website und auf YouTube zu sehen ist:

<https://www.youtube.com/watch?v=eqFrsgQ5eqU>

<https://www.youtube.com/watch?v=De82tmWrcJ0>

<https://www.youtube.com/watch?v=njXLjxu09Lo>

https://www.youtube.com/watch?v=Cy8J3dHl_wA

Die Natur rund um unseren Campingplatz ist unser wichtigstes Aushängeschild und zieht Gäste aus verschiedenen Ländern an. Wir verfügen über einen großen Stamm treuer Besucher, die jedes Jahr wiederkommen. Unser Feriendorf nutzt eine Fläche von rund elf Hektar, die wir von der Gemeinde Karlshamn gepachtet haben. Der Vertrag sieht eine Verlängerung um jeweils 20 Jahre vor.

CAMPINGPLATZ

Unser Campingplatz verfügt über 115 Stellplätze, davon 105 mit Stromanschluss. Die Stellplätze haben viel Charme und sind harmonisch in die umgebende Natur eingebettet. Damit unterscheidet sich unser Campingplatz von vielen anderen Anlagen, auf denen die Stellplätze häufig in gleichförmigen Reihen angeordnet sind. Bei uns ist das anders: Das Zusammenspiel von Natur und Camping macht unseren Platz besonders. Weitere Informationen: <https://langasjonas.com/de/camping/>



Der Campingplatz verfügt über zwei Sanitär- und Servicegebäude. Das zentrale Gebäude wurde in den vergangenen Jahren sorgfältig renoviert; ein kleineres zweites Gebäude wurde vor drei Jahren neu errichtet. Im zentralen Servicegebäude befinden sich neben Duschen und Toiletten eine großzügige, moderne Küche mit umfangreicher Ausstattung sowie Waschraum, Sauna, Fernsehraum und weitere Einrichtungen. Kostenpflichtige Leistungen wie Duschen, Waschmaschinen und Sauna werden über eine sogenannte Camptrac-Karte aktiviert, die jeder Gast erhält. Über einen Bildschirm kann die Karte selbstständig mit Guthaben aufgeladen werden.



FERIENHÄUSER

In den vergangenen zehn Jahren haben wir viele Millionen schwedische Kronen in die Infrastruktur investiert, unter anderem in kommunale Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie Internet und WLAN. Ein großer Teil dieser Investitionen liegt buchstäblich unter der Erde. Sie sind daher nicht immer sichtbar, aber für den Betrieb von entscheidender Bedeutung.

VERMIETUNG DER FERIENHÄUSER

Bis zum vergangenen Jahr gehörten unserem Unternehmen 50 Ferienhäuser, von denen fast alle umfassend renovierungsbedürftig waren. Eine Modernisierung sämtlicher Häuser auf heutigen Standard hätte schätzungsweise 30 bis 40 Millionen SEK gekostet. Als Pilotprojekt renovierten wir zunächst das Ferienhaus S13 und investierten dafür



etwas mehr als eine Million SEK. Obwohl wir mit dem Ergebnis sehr zufrieden waren, erkannten wir, dass die Renovierung aller 50 Häuser aus finanzieller und wirtschaftlicher Sicht ein zu großer Schritt gewesen wäre. Außerdem hätte ein derart hoher Investitionsbedarf den Verkauf unseres Unternehmens erheblich erschwert, da die Investitionen im Verkaufspreis hätten berücksichtigt werden müssen.

Bereits vor der Corona-Pandemie begannen wir deshalb, ein Konzept zu entwickeln, mit dem die Ferienhäuser renoviert werden können, ohne dass unser Unternehmen diese Kosten tragen muss. In enger Abstimmung mit unseren Rechtsanwälten, unserem Wirtschaftsprüfer, der Gemeinde Karlshamn und unserem Immobilienmakler führten wir 2024 das „The Lake Project“ in seiner endgültigen Form ein. Ziel war es, durch den Verkauf der Ferienhäuser externes Kapital zu mobilisieren und die geschätzten Renovierungskosten von 30 bis 40 Millionen SEK zu vermeiden. Anders ausgedrückt: Wir wollten eine Win-win-Situation schaffen, bei der die neuen Eigentümer ihre Ferienhäuser modernisieren und im Gegenzug an den Mieteinnahmen beteiligt werden. Wie das funktioniert, erklärt das Dokument „The Lake Project – Overview“ in wenigen Minuten.

Das Projekt hat sich als großer Erfolg erwiesen: Innerhalb von sieben Monaten fanden wir für alle 50 Ferienhäuser neue Eigentümer. Viele von ihnen investieren bereits in Renovierungen, und weitere Modernisierungen sind geplant. Die Renovierungskosten trägt nun nicht mehr unser Unternehmen, sondern der jeweilige Eigentümer. Daraus ergeben sich folgende Vorteile für beide Seiten:

- Jeder Ferienhauseigentümer ist für die Renovierung und Instandhaltung seines Hauses sowie für die Erneuerung der Einrichtung verantwortlich. Durch dieses Konzept spart unser Unternehmen schätzungsweise drei bis vier Millionen Euro.
- Darüber hinaus zahlt jeder Eigentümer jährlich 30.000 SEK als Beitrag zu den Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung usw. Bei 50 Ferienhäusern entstehen so zusätzliche jährliche Einnahmen von rund 1.500.000 SEK!
- Durch die Renovierungen können wir die Mietpreise erhöhen und damit zusätzliche Einnahmen erzielen. Viele Ferienhäuser können nun außerdem an 365 Tagen im Jahr vermietet werden, was zuvor beispielsweise wegen unzureichender Dämmung, nur saisonal verfügbarem Wasser oder fehlender Duschen nicht möglich war.
- Jeder Ferienhauseigentümer ist vertraglich verpflichtet, sein Haus über unser Unternehmen vermieten zu lassen. Er darf es höchstens 60 Tage im Jahr selbst nutzen, davon maximal 21 Tage in den Monaten Juni, Juli und August. Die übrigen mindestens 305 Tage stehen unserem Unternehmen zur Vermietung zur

Verfügung. In der Praxis sind es häufig noch mehr, da die Eigentümer ihre Häuser im Durchschnitt nur 22 Tage im Jahr selbst nutzen.

Diese Vorteile sind für unser Unternehmen natürlich erheblich. Damit das Konzept tatsächlich für beide Seiten attraktiv ist, müssen aber auch die Ferienhauseigentümer profitieren. Sie erhalten grundsätzlich 50 % der Mieteinnahmen als Rendite auf ihre Investition. Wenn sie ihr Haus renovieren, können sie ihren Anteil anhand eines besonderen Punktesystems auf 55 % und sogar auf 60 % erhöhen.



Unser renoviertes Ferienhaus S13

Für „The Lake Project“ haben wir zudem ein eigenes Video produziert, um Interessenten für den Kauf unserer Ferienhäuser zu gewinnen. Sie finden es hier:

<https://youtu.be/1AwO9M9gFu8>

Wir teilen also die Mieteinnahmen mit den Ferienhauseigentümern. Der dadurch geringere Anteil unseres Unternehmens wird jedoch durch die zusätzlichen festen Jahreseinnahmen von 1.500.000 SEK aus den Eigentümerbeiträgen sowie durch folgende Vorteile ausgeglichen:

- Höhere Mietpreise pro Ferienhaus durch die Renovierungen der Eigentümer.
- Mehr vermietbare Tage pro Ferienhaus, da nach den Renovierungen ein größerer Teil der Häuser ganzjährig vermietet werden kann.
- Geringere Kosten für unser Unternehmen, da die Eigentümer Renovierungen, Instandhaltung und Erneuerung der Einrichtung selbst finanzieren.



- Zusätzlich vermeiden wir geschätzte Renovierungskosten von 30 bis 40 Millionen SEK, die bei einer vollständigen Modernisierung in eigener Regie angefallen wären.

Zusammenfassend gehen wir davon aus, dass Umsatz und Jahresüberschuss zunächst ungefähr auf dem bisherigen Niveau bleiben. Innerhalb weniger Jahre erwarten wir jedoch, dass sich dieses neue Konzept zunehmend positiv auswirkt und der zusätzliche Ertrag sowie die geringeren Kosten den an die Ferienseiteigentümer ausgezahlten Mietanteil übersteigen.

NEUE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch die Umstellung unseres Unternehmens vom eigenen Besitz der Ferienhäuser auf deren Verkauf ist ein neues, wirtschaftlich interessantes Geschäftsmodell entstanden.

Der Vorteil besteht darin, dass wir unser Unternehmen nun zu einem wesentlich niedrigeren Preis verkaufen können – nach unserer Einschätzung zu nur etwa 40 % des Betrags, der bei einem weiterhin vollständig unternehmenseigenen Ferienhausbestand erforderlich gewesen wäre.

Als neuer Eigentümer können Sie weitere Ferienhäuser errichten und diese entweder selbst betreiben oder verkaufen. Auf diese Weise lässt sich das Unternehmen ausbauen und zusätzlicher Umsatz erzielen. Der Bebauungsplan eröffnet bereits Möglichkeiten für den Bau beziehungsweise die Aufstellung weiterer Ferienhäuser.

Mit der Einführung unseres neuen Vermietungskonzepts im Jahr 2024 und den 50 privaten Eigentümern ist eine weitere Einnahmequelle in Reichweite gerückt. Wir wollten diese Möglichkeit schon früher erschließen, hatten dafür aber weder ausreichend Zeit noch ein geeignetes Vermietungskonzept. Dieses Konzept ist nun mit den 50 Ferienseiteigentümern etabliert.

Inzwischen haben wir bereits einen weiteren privaten Ferienseiteigentümer aufgenommen (Ferienhaus Nr. 51). In den kommenden Jahren können zusätzliche privat gehaltene Ferienhäuser aus der Umgebung in unser Vermietungskonzept eingebunden werden. Diese Zusammenarbeit schafft weitere Einnahmen, insbesondere in den Sommermonaten mit hoher Nachfrage nach Unterkünften.

WIE WERDEN DIE FERIENHÄUSER VERMIETET?

Unser Unternehmen vermietet die 50 verkauften Ferienhäuser weiterhin wie bisher. Die Eigentümer sind vertraglich verpflichtet, ihre Häuser über uns vermieten zu lassen; nach

den Vereinbarungen sind diese Verträge nicht kündbar. Darüber hinaus ist die Vermietungsverpflichtung im Bebauungsplan der Gemeinde Karlshamn festgelegt.

Nach dem geltenden Nutzungsplan müssen sämtliche Ferienhäuser zur Vermietung bereitstehen. Auch die Eigentümer der 50 Ferienhäuser unterliegen somit diesen kommunalen Vorschriften. Sie stammen aus Schweden, Dänemark, Deutschland, Belgien, den Niederlanden und der Schweiz.



Ferienhaus F04/Tallåsen mit Privatstrand und Ruderboot

Alle 50 Ferienhäuser können an mindestens 300 Tagen im Jahr vermietet werden. Die Eigentümer dürfen ihre Häuser höchstens 60 Tage im Jahr selbst nutzen, davon maximal 21 Tage in den drei Sommermonaten. Die meisten Eigentümer nutzen jedoch nur einen Teil dieser Tage, sodass wir die Häuser häufig an mehr als 305 Tagen vermieten können. Manche Eigentümer nutzen ihr Ferienhaus überhaupt nicht selbst, da sie es ausschließlich als Kapitalanlage betrachten. Fotos, Beschreibungen und weitere Informationen finden Sie unter: <https://langasjonas.com/de/cottages/>

REZEPTION – KIOSK – RESTAURANT – EISBAR

Unser Rezeptionsgebäude bildet das Zentrum des Betriebs. Hier checken unsere Gäste ein und aus, buchen Aktivitäten, kaufen Eis oder Pizza und vieles mehr. Im gut sortierten Kiosk bieten wir Campingartikel, Spielzeug, Badeartikel, Souvenirs, Angelzubehör, unsere eigene Bekleidungskollektion sowie Süßigkeiten, Getränke, Snacks, Alltagsprodukte und Grillzubehör an. In der Hauptsaison backen wir täglich frische Brötchen. Außerdem gibt es eine kleine Pizzeria mit Sandwiches, verschiedenen Wraps und weiteren Angeboten



sowie ein gemütliches Café. Die malerisch direkt am See gelegene Rezeption wurde 2023 vollständig renoviert und modernisiert.

AKTIVITÄTEN

Für ein touristisches Reiseziel ist ein attraktives Freizeitangebot besonders wichtig. Unser Campingplatz ist dank der fantastischen Natur und der Ruhe rund um die Anlage ein beliebtes Ziel für Urlauber und andere Besuchergruppen. Darüber hinaus liegt er strategisch günstig in Südschweden, einer Region mit zahlreichen Ausflugszielen und Sehenswürdigkeiten.

Das Naturschutzgebiet Långasjönäs ist eine wunderschöne Landschaft mit reizvollen Wanderwegen, klaren Seen zum Angeln, Grillplätzen in der Natur und vielen weiteren Erlebnismöglichkeiten. Informationen zu einigen Aktivitäten finden Sie auf unserer Website: <https://langasjonas.com/de/activities/>

Unser Campingplatz ist auch bei Angelfreunden beliebt. Wir vermieten 20 Boote auf vier Seen, darunter Boote mit Elektromotoren für Freizeitfahrten und Angeltouren. Hinzu kommen 13 Kanus, zehn Kajaks, acht Stand-up-Paddleboards sowie mehrere Fahrräder.



An und auf unseren vier Seen genießen Gäste Natur, Wanderwege, das Angeln auf Regenbogenforellen und zahlreiche Grillplätze.

Unser Strand ist der meistbesuchte Badestrand der Gemeinde Karlshamn. Neben unseren eigenen Gästen kommen auch viele Familien aus der Umgebung zum Baden und Entspannen. Der Strand und das Badegewässer sind besonders kinderfreundlich. Gepflegt werden sie von der Gemeinde Karlshamn, die Eigentümerin des Strandes ist und die Unterhaltskosten trägt. Für unseren Campingplatz entstehen daher keine Strandkosten, während wir von den zusätzlichen Besuchern profitieren: Sie kaufen in



unserem Kiosk Eis, Getränke, Speisen und Badeartikel, mieten Boote, Kanus, Kajaks und Paddleboards oder spielen Minigolf.

Neben den Aktivitäten auf und rund um den Campingplatz gibt es in der näheren Umgebung zahlreiche Ausflugsziele, darunter:

- Eriksberg, eines der größten Wildtier- und Naturschutzgebiete Skandinaviens:
<https://www.eriksberg.se/>
- Die wunderschöne Schärenlandschaft mit ihren vielen Inseln:
<https://www.visitblekinge.se/upptack-olivet-i-blekinges-skargard>
- Der Fluss Mörrumsån: <https://www.sveaskog.se/morrum/>

Weitere Sehenswürdigkeiten rund um unseren Campingplatz finden Sie auf unserer Website: <https://langasjonas.com/en/activities/>



WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Natürlich ist es wichtig, mehr über die Umsätze und Kosten unseres Unternehmens zu erfahren. Über den folgenden Link können Sie die Umsätze, Gewinne und weitere Kennzahlen der vergangenen fünf Jahre einsehen:

<https://www.allabolag.se/foretag/l%C3%A5ngasj%C3%B6n%C3%A4s-camping-stugby-ab/asarum/hotell/2K2QRN1I63GSG>



Jahresabschluss 2023–2024: In der Saison 2023–2024 betrug der Umsatz 9,8 Millionen SEK bei einem Jahresüberschuss von mehr als 1,6 Millionen SEK. Gleichzeitig investierte das Unternehmen weiterhin jährlich erhebliche Beträge. Trotz dieser laufenden Investitionen blieb die Rentabilität sehr hoch.

Die Kosten umfassen sämtliche Personalkosten einschließlich eines jährlichen Gehalts von 610.000 SEK für den Campingplatzeigentümer. Darüber hinaus besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, zusätzlich zum Gehalt jährlich etwa 200.000 SEK als Dividende auszuschütten.

Das Unternehmen entwickelt sich weiterhin positiv; für die kommenden Jahre erwarten wir steigende Umsätze und eine verbesserte Rentabilität. In den beiden letzten Jahresabschlüssen haben wir zudem die Marke von zehn Millionen SEK überschritten. Die Jahresabschlüsse 2024–2025 und 2025–2026 stehen als Anlagen auf Bolagsplatsen und Camping-te-koop.com zum Download bereit.

Jahresabschluss 2024–2025: Neben den regulären Betriebseinnahmen enthalten die Zahlen für 2024–2025 auch Erlöse aus dem Verkauf von Ferienhäusern. Dadurch stiegen die Gesamteinnahmen auf mehr als 26 Millionen SEK bei einem Ergebnis von rund 16 Millionen SEK. Dies verzerrt naturgemäß den Vergleich, weil einmalige Verkaufserlöse mit den laufenden Betriebseinnahmen zusammenfallen.

Ein erheblicher Teil der Erlöse aus den Ferienhausverkäufen wurde wieder in das Unternehmen investiert. Konkret wurden für 2025–2026 folgende Investitionen vorgenommen beziehungsweise vorgesehen:

2025	Kommunale Wasser- und Abwasseranschlüsse für die F-Ferienhäuser und das Semesterhem	Anschluss der F-Einheiten und des Semesterhem an das kommunale Wasser- und Abwassernetz sowie Internet	4 000 000
2026	Ladestation für Elektrofahrzeuge	Installation einer Ladestation mit 20 Ladepunkten für Elektroautos	700 000
2026	Renovierung der Campinghütten C01–C04	Unsere vier Campinghütten C01–C04 wurden vollständig renoviert.	450 000
2026–2027	E.ON-Projekt	Neue Strominfrastruktur mit Trafostationen, Erdkabeln und neuen Anschlüssen für alle Ferienhäuser	2 000 000
		GESAMT	7 150 000



Jahresabschluss 2025–2026: Die Jahreszahlen für die Saison 2025–2026 liegen seit Kurzem vor. Dem Jahresabschluss zufolge bewegt sich der Umsatz ungefähr auf dem Niveau von 2023–2024.

Prognose 2027–2028: Gemeinsam mit unserer Buchhaltung und unserem Wirtschaftsprüfer haben wir Pro-forma-Finanzberichte für die kommenden zwei Jahre erstellt. Diese Prognose steht ebenfalls als Anlage auf Bolagsplatsen und Camping-te-koop.com zur Verfügung. Die Berechnungen zeigen den erwarteten Jahresüberschuss.

UNTERNEHMENSBEWERTUNG – 2025

Unser Vertriebspartner und die Online-Unternehmensbörse Bolagsplatsen (<https://www.bolagsplatsen.se/>) bewertete das Unternehmen im März 2025 mit 9,83 Millionen SEK.

Diese Bewertung erfolgte vor den oben genannten Investitionen in kommunale Wasser- und Abwasserinfrastruktur, Ladestationen, die Renovierung der Campinghütten und das E.ON-Projekt im Gesamtumfang von mehr als sieben Millionen SEK. Diese Investitionen sind daher in der Bewertung von Bolagsplatsen noch nicht berücksichtigt. Auch der Wert des Inventars, der Maschinen und der Mietausrüstung, etwa Boote und Kanus, ist darin nicht enthalten.

In der beigefügten „Inventory List LCS“ haben wir Inventar, Maschinen, Fahrzeuge, Mietausrüstung und weitere Vermögensgegenstände zusammengestellt. Daraus ergibt sich ein geschätzter Inventarwert von 2,2 Millionen SEK. Obwohl nicht alle Gegenstände in dieser Liste erfasst sind, halten wir den Gesamtbetrag für eine angemessene Schätzung des vorhandenen Wertes.

Selbstverständlich können die jüngsten Investitionen sowie der Wert von Inventar, Maschinen, Fahrzeugen und Mietausrüstung nicht einfach eins zu eins auf die Bewertung von Bolagsplatsen aufgeschlagen werden. Zusammen belaufen sich die Investitionen von 7.150.000 SEK und das Inventar von 2.200.000 SEK jedoch auf 9.350.000 SEK. Würde man davon lediglich ein Drittel beim Angebotspreis berücksichtigen, könnten zu der Bewertung von rund 9.800.000 SEK weitere 3.100.000 SEK hinzugerechnet werden. Daraus ergibt sich ein Angebotspreis von 12.900.000 SEK, der unseren Ausgangspreis darstellt.



E.ON-PROJEKT 2026

Zwischen dem 1. November 2026 und dem 1. April 2027 werden wir 2.000.000 SEK in die elektrische Infrastruktur der Anlage investieren. E.ON wird dabei sämtliche Hauptstromleitungen im nördlichen und südlichen Feriendorf sowie die beiden bestehenden Trafostationen ersetzen. Gleichzeitig werden neue Erdkabel verlegt und alle 40 Ferienhäuser im Nord- und Süddorf erhalten einen eigenen E.ON-Anschluss. Dadurch wird die Stromversorgung der Anlage langfristig gesichert.

Diese bedeutende Investition schafft zugleich gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung. Die Ferienhäuser können künftig flexibler erweitert werden; auch die Installation eigener Ladepunkte für Elektroautos an den Häusern wird möglich – ein Wunsch, den immer mehr Gäste äußern. Darüber hinaus können neue Ferienhäuser errichtet werden, ohne dass zusätzliche grundlegende Investitionen in die Strominfrastruktur erforderlich sind. Angesichts des steigenden Bedarfs an elektrischer Leistung halten wir diese Investition für strategisch wichtig. Obwohl sie kurz vor einem möglichen Unternehmensverkauf hohe Kosten verursacht, möchten wir die Anlage in einem ausgezeichneten Zustand und gut auf die Zukunft vorbereitet an einen neuen Eigentümer übergeben.

PROJEKT LADESTATIONEN FÜR ELEKTROAUTOS 2026

Neben dem E.ON-Projekt haben wir kürzlich eine weitere bedeutende Investition vorgenommen: Auf unserem Hauptparkplatz am Eingang des Campingplatzes wurden 20 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge installiert. Die Gesamtinvestition betrug 700.000 SEK.

Wir erwarten, dass dieses Angebot unseren Betrieb für Gäste noch attraktiver macht, zusätzliche Buchungen ermöglicht und die Mieteinnahmen erhöht. Die Ladestationen schaffen außerdem laufende Einnahmen durch einen Aufschlag auf den Strompreis.

Schließlich führen sowohl das E.ON-Projekt als auch die Ladestationen zu höheren Abschreibungen im Unternehmen, von denen der neue Campingplatzeigentümer profitieren kann.

WISSENSWERTES

Aufgrund der zahlreichen bereits getätigten und noch geplanten Investitionen weist das Unternehmen erhebliche Abschreibungen auf, die künftig auch einem neuen Eigentümer zugutekommen. Abschreibungen verringern den steuerpflichtigen Gewinn und können damit die zu zahlende Körperschaftsteuer reduzieren.



Der Verkaufspreis ist selbstverständlich verhandelbar und hängt auch von der Zahl ernsthafter Interessenten ab. Die Unternehmensbewertung unter Berücksichtigung des vorhandenen Inventars und der Investitionen 2026–2027 liefert jedoch einen Anhaltspunkt für den möglichen Verkaufspreis. Der Übergabetermin kann einvernehmlich vereinbart werden.

Bei der Finanzierung eines Unternehmens in der Tourismusbranche ist zu beachten, dass Banken üblicherweise höchstens 30–40 % des Kaufpreises finanzieren. Bei ausländischen Käufern ohne Finanzhistorie in Schweden sind die Banken häufig noch zurückhaltender und finanzieren gegebenenfalls nur 20–25 %. Interessenten sollten deshalb darauf vorbereitet sein, einen erheblichen Teil des Kaufpreises aus Eigenmitteln aufzubringen.

Das Grundstück ist nicht Teil des Verkaufs, da es der Gemeinde Karlshamn gehört und innerhalb des Naturschutzgebiets Långasjönäs liegt. Mit der Gemeinde Karlshamn besteht ein auf 20 Jahre angelegter Pacht- beziehungsweise Nutzungsvertrag über

rund elf Hektar. Der derzeitige Vertrag läuft bis zum 31.01.2036 und sieht eine Verlängerung um 20 Jahre vor. Die vom Vertrag erfasste Fläche ist auf der [“Långasjönäs – Detailed Map”](#) dargestellt. Die dunkelgrünen Bereiche gehören zu den rund elf Hektar der vertraglich genutzten Fläche.

EIN STARKES FUNDAMENT

In den vergangenen Jahren haben wir eine solide Grundlage für das Unternehmen geschaffen. Es wurde erheblich in die Infrastruktur investiert, beispielsweise in kommunale Abwasseranschlüsse, WLAN und verschiedene digitale Systeme für unsere Gäste. Darüber hinaus wurden alle Gemeinschaftsgebäude, einschließlich Rezeption und Servicegebäuden, renoviert oder teilweise neu errichtet.

Zu den wichtigsten Stärken unseres Unternehmens zählen unsere drei fest angestellten Vollzeitkräfte. Gemeinsam bilden sie das Fundament des Betriebs und führen den Campingplatz im Alltag. Sie freuen sich darauf, auch mit einem neuen Eigentümer zusammenzuarbeiten. Sie übernehmen damit ein gut strukturiertes und stabiles Unternehmen mit einer starken Position im Tourismusmarkt, verlässlichen Umsätzen, guter Rentabilität und attraktiven Einkommensmöglichkeiten für den Eigentümer.



Hier erleben Sie Natur, Vögel, Eichhörnchen und verspielte Kaninchen.

STRATEGISCH GÜNSTIGE LAGE

Unser Campingplatz liegt strategisch günstig in Südschweden. Diese Lage nutzen wir gezielt und mit Erfolg, wie Umsatz und Entwicklung zeigen. Einige Fakten:

- Unser Campingplatz liegt im Süden Schwedens, knapp zwei Stunden von Malmö entfernt. Für dänische Gäste aus der Region Kopenhagen beträgt die Fahrzeit nur etwa zwei Stunden. In kurzer Zeit gelangen sie in eine ganz andere Welt voller Ruhe und Natur. Mehrere dänische Familien besitzen zudem Ferienhäuser, die wir vermieten.
- Aus denselben Gründen ist unser Campingplatz auch bei deutschen und niederländischen Gästen sehr beliebt. Aus den Niederlanden sowie aus Mittel- und Norddeutschland ist die Anlage bequem innerhalb eines Tages erreichbar. Auch unter unseren Ferienhauseigentümern sind diese Länder vertreten.
- Ebenso beliebt ist unser Campingplatz bei schwedischen Gästen, insbesondere aus den größeren Städten Schonens wie Malmö, Lund, Helsingborg und Kristianstad. Diese bevölkerungsreiche Zielgruppe stellt einen wesentlichen Teil unserer Gäste.
- Wir haben viele treue Stammgäste, für die Långasjönäs zu den Lieblingsreisezielen gehört. Einige Familien besuchen uns bereits in der dritten Generation: Früher kamen sie mit ihren Kindern, und heute reisen diese Kinder mit ihren eigenen Familien wieder an. Für viele ist Långasjönäs wie ein zweites Zuhause. Manche Paare feiern hier sogar ihre Hochzeit.

- Unser Campingplatz liegt zudem an einer günstigen Reiseroute zu weiteren Zielen in Schweden, insbesondere nach Stockholm, Öland und ins Landesinnere. Während viele Gäste ihren gesamten Urlaub bei uns verbringen, nutzen andere unseren Platz als erste Station auf ihrer Schwedenreise oder als Zwischenstopp auf dem Rückweg.
- Unser Campingplatz befindet sich mitten im Naturschutzgebiet Långsjönäs, einer der schönsten Gegenden Blekinges. Die zauberhafte Umgebung bietet Familien und Urlaubsgästen Ruhe, Erholung und eindrucksvolle Natur. Nicht ohne Grund werben wir mit unserem Campingplatz in „5-Sterne-Natur“.



Unser Angelguide Piotr beim Angeln im Långsjönäs-See

EINIGE FAKTEN AUF EINEN BLICK ...

1. Långsjönäs Camping & Feriendorf – ein besonderes, zauberhaftes und beliebtes Reiseziel

- Einzigartige Lage im Naturschutzgebiet: Hier erwarten Sie Ruhe, wunderschöne Natur, viele Kilometer Wanderwege, mehrere Angel- und Badeseen sowie ein entspannender Blick über den Långsjönäs-See. Hinzu kommen Freizeitangebote wie eine Außensauna, Fitnessmöglichkeiten im Freien und verschiedene Grillplätze.



- Baden und Aktivitäten im Freien: Hier befindet sich einer der meistbesuchten Strände Blekinges, darunter unser kinderfreundlicher Hauptstrand mit besonders sauberem Wasser. Aus diesem See wird auch das kommunale Trinkwasser gewonnen.

2. Etabliertes und rentables Unternehmen

- Stabiler Kundenstamm: Der Campingplatz besteht seit vielen Jahren und verfügt über eine treue Kundschaft aus Schweden und dem Ausland. Zu unseren Gästen zählen nicht nur Urlauber, sondern auch Unternehmen, Vereine, Kommunen, Jugendgruppen, Kirchengemeinden und Schulen.
- Vielfältige Unterkünfte: 55 Ferienhäuser unterschiedlicher Größe, 115 Campingstellplätze und ein großes Gruppenhaus (Semesterhem), alles eingebettet in die schöne Natur von Långasjönäs.

3. Mehrere Einnahmequellen

- Vermietung von Unterkünften: Einnahmen aus Ferienhäusern und Campingstellplätzen an 365 Tagen im Jahr.
- Aktivitäten und Verleih: Einnahmen aus der Vermietung von Booten, Kajaks, Kanus, Fahrrädern und Angelausrüstung sowie aus Minigolf.
- Café und Kiosk: Zusätzliche Einnahmen aus verschiedenen Serviceangeboten.

4. Entwicklungsmöglichkeiten

- Erweiterung des Ferienhausangebots durch den Bau zusätzlicher Ferienhäuser.
- Erweiterung des Vermietungsangebots durch die Einbindung weiterer privater Ferienhauseigentümer in unser Vermietungskonzept.
- Ausbau von Aktivitäten, etwa Naturerlebnissen und Angeltourismus.
- Marketing und Digitalisierung: Höhere Auslastung durch den Ausbau von Onlinebuchungen und internationalem Marketing.

5. Wachsendes touristisches Interesse an Schweden

- Mehr Inlandstourismus: Immer mehr Schweden verbringen ihren Urlaub im eigenen Land; Camping erfreut sich wachsender Beliebtheit.
- Internationales Interesse: Blekinge zieht Gäste aus ganz Europa an, insbesondere aus Deutschland, den Niederlanden, Belgien, Dänemark und der Schweiz. Die schwache schwedische Krone verstärkt diesen Trend zusätzlich.
- Klimawandel: Überschwemmungen, andere Naturkatastrophen und extreme Temperaturen in Südeuropa machen Skandinavien mit seinem angenehmen Sommerklima zunehmend zu einem attraktiven Urlaubsziel.



- Schweden eignet sich hervorragend für Gäste, die Arbeit und ein naturnahes Leben verbinden möchten (Workation).
- Südschweden ist aus den Niederlanden sowie aus Mittel- und Norddeutschland innerhalb eines Reisetages erreichbar und daher ein attraktives Sommerurlaubsziel. Dänische Besucher erreichen unseren Campingplatz sogar in zwei bis drei Stunden.
- Blekinge bietet nach den hier zugrunde gelegten Angaben 20 % mehr Sonnenstunden als die Niederlande und Deutschland sowie weniger als die Hälfte der Niederschlagsmenge. Die sommerlichen Temperaturen liegen durchschnittlich bei 20–25 °C.
- Schweden ist ein Land mit geringer Bevölkerungsdichte, viel Platz, viel Natur und wenig Verkehr. Es bietet ideale Urlaubserlebnisse abseits der Enge vieler mitteleuropäischer Länder.
- Schweden ist ein Land, in dem die Lebenshaltungskosten inzwischen günstiger oder zumindest mit denen vieler anderer europäischer Länder vergleichbar sind.



Ferienhaus F07/Malmqvist

ABSCHLIESSEND

Wer in Schweden ein Unternehmen führt und selbst im Betrieb mitarbeiten möchte, sollte idealerweise Schwedisch sprechen. Fehlende Sprachkenntnisse müssen jedoch kein Hindernis sein: Sowohl unser Platzleiter Karel als auch ich als derzeitiger Eigentümer sprechen Schwedisch und Niederländisch. Wir werden selbstverständlich unser Bestes tun, um eine reibungslose Übergabe und Fortführung des Betriebs zu gewährleisten.



Für den Unternehmenskauf müssen die erforderlichen finanziellen Mittel vorhanden sein. Wenn das notwendige Eigenkapital fehlt, ist es leider nicht sinnvoll, Verhandlungen aufzunehmen oder ein Angebot abzugeben. In der Vergangenheit haben wir bereits Angebote von zwei Familien angenommen; beide Transaktionen scheiterten letztlich an der Finanzierung. Das war für alle Beteiligten enttäuschend.

Wir hoffen, dass Ihnen dieses Verkaufsprospekt und die ergänzenden Unterlagen die Informationen vermitteln, die Sie benötigen, um zu entscheiden, ob unser Campingplatz für Sie eine interessante Investition sein könnte. Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie mich als Eigentümer telefonisch oder per E-Mail erreichen. Meine Kontaktdaten:

Bert Woodson-Lock

T: +46 738 170864

E: bert.lock@langasjonas.com

